श्री साईबाबा संस्थान विश्वस्तव्यवस्था, शिर्डी
यांच्यासाठी "जमीन खरेदी धोरण ”
निश्चित करण्याबाबत......

महाराष्ट्र शासन
विधि व न्याय विभाग,
शासन निर्णय क्र.सासंवि १०१७/१८४४/प्र.क्र.२०१/का.१६
मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.
दिनांक : २५ जून, २०१८.

संदर्भ :- १. कार्यकारी अधिकारी, श्री साईबाबा संस्थान विश्वस्तव्यवस्था, शिर्डी यांचे पत्र क्र. एसएसटी/मालमत्ता /३८२४/२०१७, दि.१७.१०.२०१७.

२. शासन परिपत्रक क्र. एलक्यूएन -०१/२०१७/प्रक्र१२/अ-२, दिनांक२५/१/२०१७

प्रस्तावना:-

श्री साईबाबा संस्थान विश्वस्तव्यवस्था, (शिर्डी) अधिनियम,२००४ मधील कलम १७(२)(ट) नुसार समिती, विकास करण्याच्या व विश्वस्तव्यवस्थेच्या योजना राबविण्याच्या प्रयोजनासाठी तसेच विश्वस्तव्यवस्थेची उदीष्टे व प्रयोजने पार पाडण्यासाठी आवश्यक त्या जमीनी व इमारती संपादित करील किंवा खरेदी करील अशी तरतूद आहे. त्यानुसार संस्थानामार्फत जमीन खरेदी केली जाते. श्री साईबाबा संस्थान विश्वस्तव्यवस्थेसाठी विविध कारणांसाठी आरक्षित असलेल्या जमीनी तसेच आरक्षित जमीनी व्यतिरिक्त इतर जमीनी खरेदी करण्यासाठी कोणते निकष असावेत याबाबत मार्गदर्शन करण्याची विनंती मुख्य कार्यकारी अधिकारी, श्री साईबाबा संस्थान विश्वस्तव्यवस्था, शिर्डी यांनी संदर्भांकित पत्र क्रमांक (१) अन्वये केली होती. तसेच महसूल व वन विभाग, भूसंपादन कायदा २०१३ अंतर्गत खाजगी जमीनींचे थेट खरेदी पध्दतीने भूसंपादन करताना होणारा विलंब टाळण्यासाठी शासन निर्णय दिनांक १२/५/२०१५ व यासंदर्भातील अद्ययावत संदर्भाधिन शासन निर्णय दिनांक २५/१/२०१७ अनुसार अवलंबिण्यात येणारी कार्यपध्दती व मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांची विनंती विचारात घेवून श्री साईबाबा संस्थान विश्वस्तव्यवस्था, शिर्डी यांच्याकरीता खाजगी जमीन संपादित करण्यासाठीचे जमीन खरेदी धोरण निश्चित करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधिन होती.

शासन निर्णय :-

श्री साईबाबा संस्थान विश्वस्तव्यवस्था, शिर्डी यांच्याकरीता खाजगी जमीन खरेदी करण्यासाठी खाजगी जमीनींचे क्षेत्रफळ, अंतर, जमीनीची सलगता, भूधारकांची संमती, मुल्यांकन, खरेदीची कार्यपध्दती इत्यादी बाबींचा सर्वकष विचार करुन शासन खाजगी जमीन खरेदी करण्यासाठी पुढील धोरण निश्चित करीत आहे :-

१. खरेदी करावयाच्या जमीनीचे क्षेत्रफळ :-

अ. श्री साईबाबा संस्थान विश्वस्तव्यवस्था यांच्यासाठी खाजगी जमीन खरेदी करावयाची झाल्यास त्याचे क्षेत्रफळ खालीलप्रमाणे असणे बंधनकारक राहील.

i. बागायती क्षेत्र असल्यास असे क्षेत्र १ एकरपेक्षा कमी असू नये.

ii. जीरायती क्षेत्र असल्यास असे क्षेत्र २ एकरपेक्षा कमी असू नये.

iiiसंस्थानच्या मालकीच्या असलेल्या जमीनीलगत एखादी बागायत अथवा जिरायत १ एकरापेक्षा कमी क्षेत्र असलेली जमीन जर संस्थानच्या जमीनी लगत व सलग होत असेल तर सदरचे क्षेत्र प्रस्तुत धोरणातील कार्यपध्दती अवलंबून विकत घेता येईल.

iv. नगरपंचायत हद्दीत मंजूर विकास योजनेतील संस्थानच्या विविध प्रयोजनासाठी आरक्षित असलेल्या जमीनीचे क्षेत्र कितीही असले तरी ते प्रस्तुत धोरणातील कार्यपध्दती अवलंबून विकत घेता येईल.

२. **खरेदीची वारंवारता :** - श्री साईबाबा संस्थान व्यवस्थापन समितीने अवास्तव प्रमाणात जमिन खरेदी करु नये. केवळ प्रस्तावित असलेल्या एखाद्या प्रकल्पासाठी आवश्यकता असल्यास जमीन खरेदीचा विचार करण्यात यावा. जमीन खरेदी विषयी शासनाकडे पाठवावयाच्या प्रस्तावामध्ये संबंधित प्रकल्पाचा तपशील व व्यवस्थापन समितीचा ठराव सादर करणे आवश्यक राहील. केवळ खाजगी भुधारकाने जमीन विकत घेण्याची विनंती श्री साईबाबा संस्थानला केली आहे. या कारणास्तव जमिनीची गरज आणि उपयुक्तता विचारात न घेता अशी जमीन विकत घेण्याबाबत विचार करण्यात येऊ नये.

३. **अंतर :-** श्री साईबाबा संस्थानसाठी खरेदी करावयाची जमीन ही शिर्डी शहरातील असावी किंवा शिर्डी शहरापासून जास्तीत जास्त १५ कि.मी परीघातील असावी. श्री साईबाबा समाधी मंदिरापासून अतिदुर असलेल्या जमीनी खरेदी करुन संस्थानच्या निधीचा अपव्यय करु नये. मात्र पालखी थांब्यासाठी पालखी मार्गावरील विविध ठिकाणी भाविकांना निवारा व्यवस्था उपलब्ध करुन देण्यासाठी खरेदी करावयाच्या जमीन प्रकरणी अंतराची सदर मर्यादा शिथील करता येईल.

४. **जमीनीची सलगता :-**

खरेदी करावयाचे क्षेत्र/जमीन ही खंड/तुकडयांच्या स्वरुपात असू नये. जमीनीची सलगता आणि उपयुक्तता विचारात घेऊनच अशा जमीनीच्या खरेदीचा प्रस्ताव विचारात घेण्यात यावा तसेच हरितपट्टयात समाविष्ट असलेली **खाजगी जमीन** खरेदी करु नये. मात्र श्री साईबाबा संस्थानच्या मालकीच्या जमिनीलगत किंवा अशा जमिनीजवळ हरित पट्टयात समाविष्ट एखादी **शासकीय जमीन असेल** व अशा ठिकाणी संस्थानचा एखादा प्रकल्प प्रस्तावित असेल आणि अशा प्रकल्पासाठी हरितपट्टयात समाविष्ट शासकीय जमीनीची संस्थानला आवश्यकता असल्यास, असे क्षेत्र सदर धोरणातील कार्यपध्दती अवलंबून विकत घेता येईल.

५. **जाहीर नोटीस प्रसिध्द करणे** :-

अ.) श्री साईबाबा संस्थान विश्वस्तव्यवस्था, शिर्डी यांच्याकरीता जमीन खरेदी करावयाची झाल्यास, तशा आशयाची जाहीर नोटीस मोठया प्रमाणात वितरित होणाऱ्या स्थानिक दैनिकांमध्ये प्रसिध्द करण्यात यावी.

ब.) श्री साईबाबा संस्थान विश्वस्तव्यवस्था यांनी खाजगी भु-धारकांची जमीन खरेदी करावी असा स्वतंत्र अर्ज खाजगी भुधारकाकडून प्राप्त झाल्यास अशा जमीनीबाबत हरकती मागविण्यासाठी देखील जाहीर नोटीस प्रसिध्द करण्यात यावी.

६. **भूधारकांची संमती घेणे**:- मुख्य कार्यकारी अधिकारी, श्री साईबाबा संस्थान विश्वस्तव्यवस्था यांनी संबंधित खाजगी भुधारक त्यांची जमीन वाटाघाटीद्वारे विकण्यास तयार आहेत, असे संमतीपत्र खाजगी भुधारक यांच्याकडून घ्यावे.

७. **मोजणी करुन घेणे :-** मुख्य कार्यकारी अधिकारी, श्री साईबाबा संस्थान यांनी खरेदी करावयाच्या खाजगी जमीनीची मोजणी भूमी अभिलेख विभागाकडून करुन घ्यावी.

८. **कायदेशीर शोध घेणे :-**

अ.) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, श्री साईबाबा संस्थान विश्वस्तव्यवस्था यांनी संबंधित खाजगी जमिनींचे सर्व्हे नंबर/गट क्रमांक निहाय सन १९५०पासून आजतागायत पर्यंतचे महसूल अभिलेख (गाव नमुना नं,७/१२, फेरफार नोंदी, गट बुक नकाशा) इत्यादी तपशील तहसीलदार/संबंधित महसूल कार्यालयाकडून प्राप्त करुन घ्यावा.

ब.) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, श्री साईबाबा संस्थान विश्वस्तव्यवस्था यांनी संबंधित खाजगी जमिनींचे सर्व्हे नंबर/ गट क्रमांक निहाय गत ३० वर्षातील नोंदणीकृत दस्तांचा तपशील (खरेदीखते, गहाणखते, बक्षिसपत्र, मृत्युपत्र, दानपत्र इत्यादी) दुय्यम निबंधक कार्यालयाकडून प्राप्त करुन घ्यावा.

क) मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी खरेदी करावयाच्या जमीनीचे शीर्षक शोध प्रमाणपत्र (Title Search Certificate) प्राप्त करुन घ्यावे.

९. **मुल्यांकन** :- खाजगी भूधारकाची जमीन ही केवळ शासनाच्या नोंदणी विभागाकडील बाजारमुल्य दर तक्त्यातील दराने किंवा त्यापेक्षा कमी दराने खरेदी करण्यात यावी.

१०. **जमीन खरेदीचे अधिकार** :- श्री साईबाबा संस्थान विश्वस्तव्यवस्था, शिर्डी यांच्यासाठी कोणत्याही स्वरुपाची जमीन ही शासन मान्यतेशिवाय खरेदी करु नये. जमीन खरेदीच्या सर्व प्रस्तावांना शासनाची पुर्व मान्यता घेण्यात यावी.

११. **अभिहस्तांतरण पत्र / खरेदीखत करणे** :-

अ.) मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी कायदेशीर शोध अहवालाच्या आधारे खाजगी जमिनीसंदर्भात कोणताही न्यायालयीन विवाद नसल्याची व खरेदी प्रक्रीयेसाठी कोणतीही बाधा येत नसल्याची खात्री करावी.

ब.) शासनाच्या नोंदणी विभागाच्या बाजारमुल्य दर तक्त्यातील दराप्रमाणे जमीनीची निश्चित केलेली रक्कम अथवा त्यापेक्षा कमी दराने निश्चित केलेली रक्कम भुधारकाला अदा करण्यापूर्वी विहित नमुन्यात भुधारकाकडून क्षतीपूर्ती बंधपत्र घेण्याची कार्यवाही करण्यात यावी.

क.) क्षतिपूर्ती बंधपत्र घेतल्यानंतरच भूधारकाला देय असणारी रक्कम संबंधित भूधारक यांच्या बँक खात्यामध्ये जमा करण्यात यावी.

ड.) मुख्य कार्यकारी अधिकारी , श्री साईबाबा संस्थान विश्वस्तव्यवस्था यांनी व संबंधित भुधारक यांनी अभिहस्तांतरण पत्र / खरेदी खताची नोंदणी संबंधित दुय्यम निबंधक कार्यालयामध्ये करावी. खरेदी खतामध्ये क्षतिपूर्ती बंधपत्र, देय मोबदला अदा केल्याचा तपशील आणि अनुषांगिक बाबी नमूद कराव्यात व त्याची कागदपत्रे दस्ताचा भाग म्हणून खरेदीखतात समाविष्ठ करण्यात यावा. अशा नोंदणीकृत खरेदी खताच्या मूळ प्रती प्राप्त कराव्यात.

इ.) खरेदी करावयाच्या जमीन पुर्णपणे निर्वेध, निजोखमी व बोजाविरहीत आहे याची खात्री मुख्य कार्यकारी अधिकारी, श्री साईबाबा संस्थान विश्वस्तव्यथस्था, शिर्डी यांनी करावी जेणेकरुन कोणत्याही प्रकारचे हक्क व अधिकार निर्माण होवून न्यायालयीन प्रकरण उद्भवणार नाही.

१२. श्री साईबाबा संस्थान विश्वस्तव्यवस्था यांच्यासाठी शिर्डी शहराच्या विकास आराखडयात आरक्षित केलेल्या जमिनींच्या बाबतीत भूसंपादन कायद्यानुसार करावयाच्या प्रक्रीयेऐवजी खाजगी वाटाघाटीने जमीन खरेदी देण्यास जमीन मालक तयार असल्यास अशा जमीनी देखील शासनाच्या पुर्वपरवानगीने खरेदी करता येतील.

१३. श्रीसाईबाबा संस्थान विश्वस्तव्यवस्था यांच्याकरीता जमीन खरेदी करताना मालमत्ता हस्तांतरण अधिनियम-१८८२ मधील कलम ५४ व ५५ मधील तरतुदींचे पालन करण्यात यावे.

१४. **अटी व शर्ती शिथिल करण्याचे अधिकार** - अपवादात्मक व विशेष प्रकरणांमध्ये वरीलपैकी कोणतीही अट वा शर्ती शिथिल करण्याचे अंतिम अधिकार शासनास असतील.

१५ खाजगी जमीनी वाटाघाटीद्वारे थेट खरेदी पध्दतीने खरेदी करण्याच्या अनुषंगाने वरील विहित कार्यपध्दतीचे काटेकोरपणे पालन करण्यात यावे.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.inया संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा सांकेतांक २०१८०६२५१५२०५५७८१२ असा आहे. हा आदेश डिजिटल स्वाक्षरीने सांक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नांवाने,

Digitally signed by Salunke Sunita Parag
Date: 2018.06.25 15:25:05 +05'30'

(सु. प. साळुंके)
कार्यासन अधिकारी,विधि व न्याय विभाग.

प्रति,

१. मा,मुख्यंमत्री, महाराष्ट्र राज्य यांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
२. मा. राज्यमंत्री, विधि व न्याय विभाग यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
३. प्रधान सचिव, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
४. अध्यक्ष, श्री साईबाबा संस्थान विश्वस्तव्यवस्था, शिर्डी, जि.अहमदनगर.
५. सदस्य, श्री साईबाबा संस्थान विश्वस्तव्यवस्था, शिडी, जि. अहमदनगर
६. कार्यकारी अधिकारी, श्री साईबाबा संस्थान विश्वस्तव्यवस्था, शिर्डी, जि.अहमदनगर.
७. जिल्हाधिकारी, अहमदनगर / निवड नस्ती/का.१६.